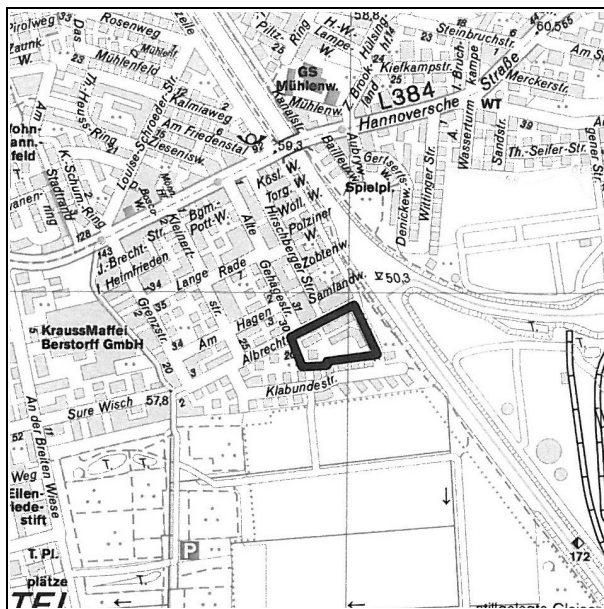


Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1841 - Huberstraße -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Stadtbezirk: Misburg-Anderten
Stadtteil: Misburg-Nord

© Landeshauptstadt Hannover – Geoinformation
Stadtkarte Hannover (Maßstab M 1 : 20.000)

Räumlicher Geltungsbereich

Der insgesamt ca. 1,5 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen vorhabenbezogenen Planteil und einbezogene Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB. Er wird begrenzt von der Albrechtstraße im Norden und der Huberstraße im Osten. Nach Süden erstreckt sich der Planbereich bis zu einem Wohnweg auf der Nordseite der Reihenhausbebauung an der Klabundestraße und im Westen bis zu einem Wendehammer und dem südlich daran anschließenden Fußweg.

Das ca. 4.000 m² große Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes beinhaltet einen unbebauten Teilbereich der Wohnanlage Albrechtstraße 26 bis 32 / Huberstraße 2 bis 6 (Teile des Flurstückes 156/211 der Flur 1 in der Gemarkung Misburg). Als einbezogene Flächen werden der verbleibende, überwiegend bebaute Teil des o.g. Grundstückes sowie die angrenzenden Grundstücke Albrechtstraße 22 und 24 (Flurstücke 156/52 sowie 156/180 und 156/313) in den Plan aufgenommen.

Anlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG, die vorhandene Wohnanlage Huberstraße/Albrechtstraße baulich nachzuverdichten. Auf der Grundlage eines mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmten Konzeptes sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 28 Wohneinheiten und mit einer Tiefgarage im Zentrum der bestehenden Wohnanlage entstehen.

Das geplante Vorhaben widerspricht dem geltenden Planungsrecht. Maßgeblich für den Planbereich ist der Bebauungsplan Nr. 1394 aus dem Jahr 1991, der das für die geplante Neubebauung in Aussicht genommene Areal als nicht überbaubare Grundstücksfläche eines reinen Wohngebiets (WR) festsetzt. Da die geplanten neuen Wohngebäude mithin nicht genehmigungsfähig wären, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Weiter ist absehbar, dass die mit GRZ=0,2 und GFZ=0,8 vergleichsweise niedrigen Ausnutzungsziffern des Gesamtgrundstückes aufgrund der Neubebauung überschritten werden. Deswegen sowie zur Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an den tatsächlichen Bestand werden auch die einbezogenen Flächen Gegenstand des Bebauungsplanes.

Verfahren

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Nachverdichtung eines Bestandsgrundstückes. Er dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die im Gesetz genannten Voraussetzungen erfüllt sind (Grundfläche < 20.000 m², keine Vorhaben mit UVP-Pflicht, keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist neben der Vorlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der Vorhabenträgerin. In diesem Vertrag werden die Details zur Realisierung des Vorhabens zu gegebener Zeit, spätestens vor dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, geregelt.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover wird das Plangebiet und seine Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Weiter südlich befinden sich Kleingartenflächen und Flächen für die Landwirtschaft.

Städtebauliche Zielsetzungen

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist Teil ausgedehnter Wohnbauflächen westlich des Mittellandkanals, die über Grenzstraße und Alte Gehägestraße von der Hannoverschen Straße im Norden aus erschlossen werden. Die hier in Rede stehende Wohnbebauung an der Huberstraße/Albrechtstraße besteht aus vier- bis sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern, einer Garagenhofan-

lage im Norden und einer zum Teil gehölzbestandenen Freifläche südwestlich der Wohngebäude. Westlich anschließend befinden sich – noch im Geltungsbereich der einbezogenen Flächen – das neugeschossige Wohnhochhaus Albrechtstraße 22 und die zweieinhalbgeschossige Reihenhauszeile Albrechtstraße 24A bis 24F. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere Reihenhauszeilen und Geschosswohnungsbauten an der Klabundestraße im Süden sowie Einfamilienhausgebiete nördlich der Albrechtstraße.

Die Planungsabsicht der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG, hier zwei neue Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 Wohneinheiten zu errichten, entspricht grundsätzlich dem Ziel der Landeshauptstadt Hannover, innerstädtische Flächen im Rahmen einer Wohnbauflächeninitiative forciert für den Wohnungsbau zu erschließen. Unter sozialen Gesichtspunkten wird die Absicht der Vorhabenträgerin, zumindest zu einem Viertel des Gesamtvorhabens öffentlich geförderte Wohneinheiten zu schaffen, begrüßt und unterstützt.

Vorhabenplanung

Nach dem vorgelegten Konzept ist vorgesehen, die beiden neuen Wohngebäude nebeneinander auf der zentralen Freifläche der Wohnanlage Huberstraße/Albrechtstraße zu errichten. Stadträumlich bildet der entstehende Gebäuderiegel ein Übergangselement zwischen der halbkreisförmig angeordneten Geschosswohnanlage im Nordosten und den kammartig aufgestellten Reihenhäusern an der Klabundestraße.

Bei den geplanten Mehrfamilienhäusern handelt es sich um moderne Baukörper mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Insgesamt sollen zweimal 14 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und unterschiedlichen Zuschnitts geschaffen werden. Die Wohngebäude sind über einen auch als Feuerwehrzufahrt nutzbaren Wohnweg und zwei barrierefreie Hauseingänge auf der Nordseite erreichbar. Die Baukörper präsentieren sich in zeitgemäßer Architektursprache mit begrüntem Flachdach und großzügigen Dachterrassen. Im Kellergeschoss befinden sich alle erforderlichen Abstell- und Technikräume sowie eine Tiefgarage.

Das Freiflächenkonzept sieht neben der Schaffung einer ebenerdigen Stellplatzanlage (siehe unten) die Herrichtung eines Kinderspielfeldes im Nordosten des Planbereichs und großzügiger Gemeinschaftsgrünflächen im Süden sowie die Neuanpflanzung zahlreicher Bäume vor.

Energiekonzept

Die Gebäudeplanung zielt auch auf die Vermeidung von Emissionen sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Es ist eine kompakte Bauweise der Wohngebäude und eine günstige Ausrichtung der Gebäude bzw. Wohnungen zur Nutzung solarer Gewinne vorgesehen. Die gesamte Wohnanlage kann durch ein Blockheizkraftwerk, das enercity auf dem Grundstück Huberstraße 6 betreibt, mit Primärenergie versorgt werden und wird mit Lüftungsanlagen samt Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Gebäude werden in Niedrigenergiebauweise mit entsprechender Dämmung der Außenbauteile errichtet. Dabei kommen überwiegend ökologische Baustoffe zur Verwendung. Auf den begrüneten Flachdächern sollen zum Teil Photovoltaikanlagen installiert werden.

Die geplanten energetischen Maßnahmen werden zu gegebener Zeit mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover und mit proKlima abgestimmt, um die Einhaltung der von der Stadt Hannover formulierten ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich sicherzustellen. Die Durchführung der vereinbarten energetischen Maßnahmen wird im weiteren Verfahren vertraglich gesichert.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist für sämtliche Verkehrsarten gut erschlossen:

- Die Hannoversche Straße (Landesstraße L 384) und die Buchholzer Straße (L 382) stellen die Anbindung an das städtische Straßennetz und an den Fernverkehr her.
- In der Hannoverschen Straße verkehren auch die Buslinien 124, 125 und 127 mit günstigen Anschlüssen an das Stadtbahnnetz. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m zum Plangebiet.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes sind die zentralen Einrichtungen des Stadtteiles im Bereich Meyers Garten sowie die städtischen Erholungsräume (hier: Tiergarten / Hermann-Löns-Park) und die Grünverbindungen entlang des Mittellandkanals auch für Fußgänger und Radfahrer gut zu erreichen.

Die privaten Stellplätze für die geplanten Wohnungen werden zum Teil in einer Tiefgarage unter den Wohngebäuden, zum Teil in einer offenen Stellplatzanlage im westlichen Abschnitt des Grundstücks nachgewiesen. Die Erschließung von Tiefgarage und Parkplatz erfolgt über eine neu anzulegende Zufahrt im Nordwesten des Grundstücks von der Albrechtstraße aus. Die Tiefgarage wird über eine Rampe auf der Nordseite der Gebäude erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Alle für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen sind in den angrenzenden öffentlichen Straßen bereits vorhanden. Der Anschluss an die Netze der Gas-, Wasser-, und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation ist insofern jederzeit problemlos möglich. Schmutz- und Regenwasser können ebenfalls über vorhandene Kanäle entsorgt werden. Dabei ist die Abflussbeschränkung für die Ableitung des Regenwassers gemäß Vorgabe der Stadtentwässerung zu berücksichtigen.

Umweltbelange – Ersteinschätzung

Natur und Landschaft / Artenschutz

Naturschutzrechtliche Ausweisungen gemäß §§ 20 ff BNatSchG, z.B. Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile, liegen für das Plangebiet nicht vor. Auch Natura 2000-Gebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Im Plangebiet handelt es sich nach den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1394 um nicht bebaubare Grundstücksflächen, die zudem zum Teil mit einem größeren Gehölzbestand bestockt sind. Eine Eingriffsbeurteilung im Sinne des Naturschutzrechtes findet im vorliegenden (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) nicht statt. Gleichwohl sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft (zusätzliche Versiegelung, Beseitigung von Gehölzen u.a.) im weiteren Verfahren zu bewerten und ggf. sind geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation festzusetzen.

Daneben sind hier der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG und die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover zu beachten. Die auf dem Grundstück vorhandenen Großgehölze können im Zuge der Baumaßnahmen zum großen Teil nicht erhalten werden. Über die Beseitigung des Baumbestandes sowie über Ersatz oder Ablöse nach Maßgabe der Baumschutzsatzung ist im Planverfahren zu entscheiden. Soweit erforderlich kann die Vorhabenträgerin Flächen aus eigenem Eigentum für Pflanzmaßnahmen in der näheren Umgebung des Planbereichs zur Verfügung stellen.

Ob und inwieweit die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft von artenschutzrechtlicher Bedeutung sind (z.B. Quartiere baumhöhlenbewohnender Tierarten wie Brutvögel und Fledermäuse), wird in Rahmen der weiteren Planung geklärt.

Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung inmitten vorhandener reiner Wohngebiete ist absehbar, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes nicht auf das Vorhaben einwirken. Auch die Verkehrsbelastung der umgebenden Wohnstraßen liefert keine Anhaltspunkte für etwaige Immissionsbelastungen. Gewerbliche oder sonstige Immissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass der hier maßgebliche Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes eingehalten werden kann.

Umgekehrt gehen von der geplanten Wohnnutzung selbst keine immissionsschutzrechtlich relevanten Emissionen aus. Allerdings ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob aufgrund der geplanten Anlagen für den ruhenden Verkehr – Stellplätze und Tiefgarage samt Zufahrt – Geräuschbelastungen für die vorhandene Wohnbebauung in der Umgebung entstehen und ob gegen diese ggf. geeignete Vorkehrungen zu treffen sind.

Boden / Kampfmittelbelastung

Es gibt nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine konkreten Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht im Plangebiet. Im Rahmen einer bereits vorliegenden Baugrunduntersuchung wurden oberflächennah locker gelagerte, anthropogene Auffüllungen bzw. Mutterboden nachgewiesen, die lagenweise humose und organische Beimengungen enthalten. Weiter hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Hameln-Hannover vorab mitgeteilt, dass im Plangebiet nach Auswertung der vorhandenen alliierten Luftbilder Bombardierungen zu erkennen sind. Vor diesem Hintergrund ist vor einer möglichen Bebauung eine Gefahrenerforschung notwendig und es ist zu prüfen, ob sich daraus oder aus den o.g. Befunden das Erfordernis weiterer Entsorgungs- oder Sanierungsmaßnahmen ergibt.

Kosten

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in dem Durchführungsvertrag, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Der Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Ziele und Zwecke aufgestellt von dem
Büro plan:b, Hannover, am 29.09.2016

(Georg Böttner)

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, Oktober 2016

(Heesch)
Fachbereichsleiter